

КРАТКИЕ ДАННЫЕ ОТЧЕТА ОБ ОЦЕНКЕ РЫНОЧНОЙ СТОИМОСТИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ (НЕЖИЛОЕ ЗДАНИЕ С ЗЕМЕЛЬНЫМ УЧАСТКОМ):

- нежилое здание, площадью 503,7 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009042:2011, по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Восстановления, д.7, литр. А
- земельный участок, площадью 419 кв. м, кадастровый номер 78:40:0009042:2045, по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Восстановления, участок 51.

1. ДАННЫЕ ОБ ОТЧЕТЕ

- 1.1. ДАТА ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ 21.02.2020;
- 1.2. ДАТА СОСТАВЛЕНИЯ ОТЧЕТА 03.03.2020;
- 1.3. ОЦЕНИВАЕМЫЕ ПРАВА:

- на земельный участок – право собственности;
- на нежилое здание – право собственности.

Собственником объектов оценки является Санкт-Петербург.

2. ОПИСАНИЕ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

2.1. КАРТА МЕСТОПОЛОЖЕНИЯ ОБЪЕКТА.

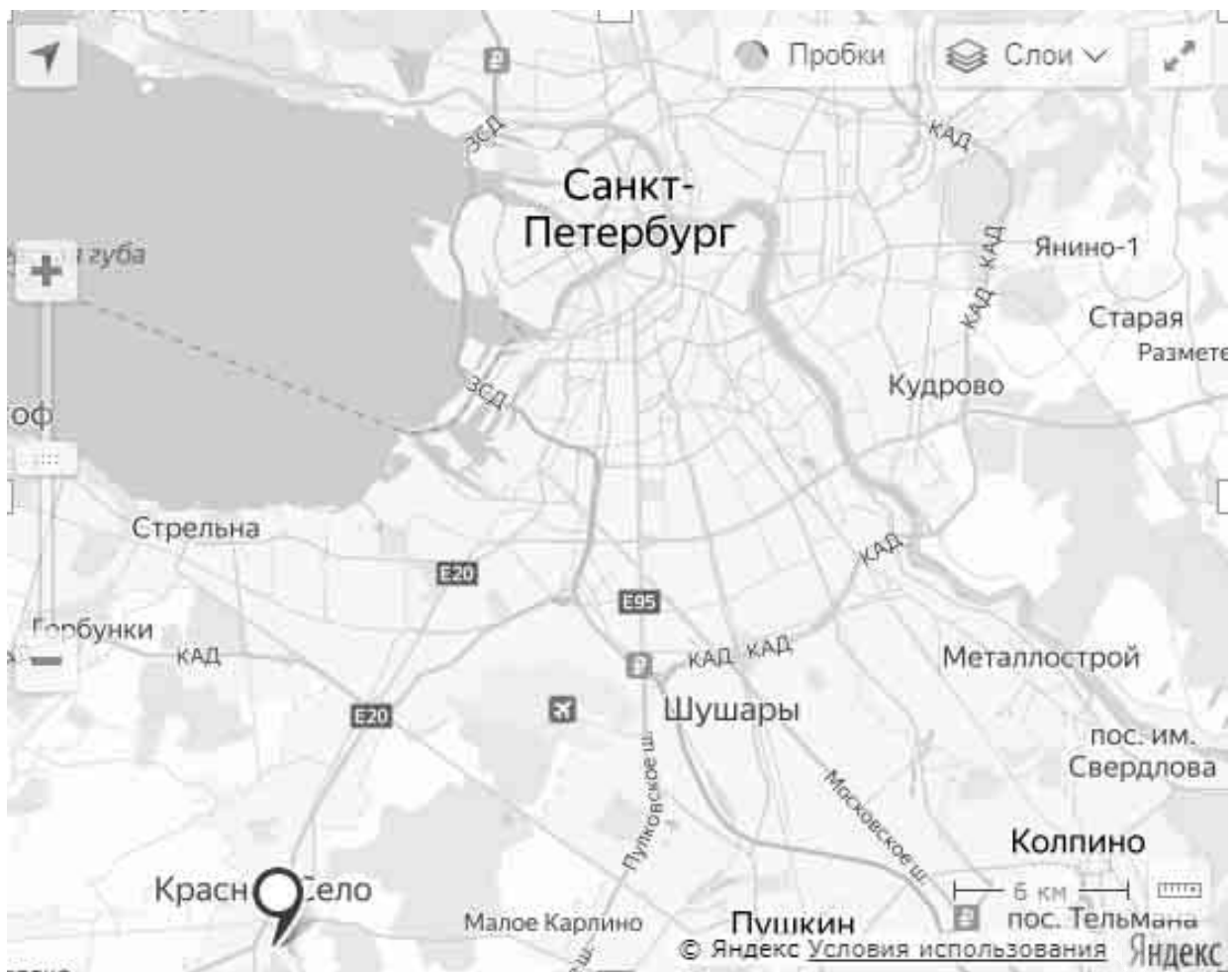


Рисунок 1. Местоположение оцениваемого объекта на карте г. Санкт-Петербурга





Рисунок 2. Локальное местоположение оцениваемого объекта



2.2. ОПИСАНИЕ ЗЕМЕЛЬНОГО УЧАСТКА

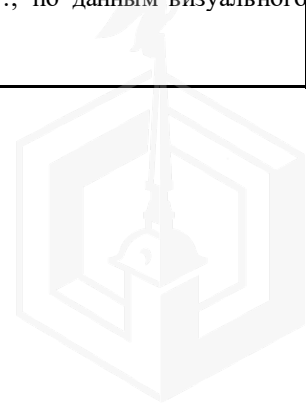
Характеристики земельного участка, Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Восстановления, участок 51		
Площадь земельного участка	419 кв. м	согласно Заданию на оценку и сведениям Росреестра ¹
Кадастровый номер земельного участка	78:40:0009042:2045	согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН №78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019
Кадастровая стоимость земельного участка, руб.	1 405 615,74	по данным Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019
Категория земель	земли населенных пунктов	по данным РГИС ² , Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019
Разрешенное использование	Для иных видов использования, характерных для населенных пунктов. По документу: бытовое обслуживание	по данным РГИС, Росреестра и выписки из ЕГРН №78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019
Подъезд к участку	без ограничений	по данным визуального осмотра
Рельеф и озелененность	ровный, без видимых перепадов. Озеленен	по данным визуального осмотра
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод, газ, электроснабжение	по данным Технического паспорта на 25 сентября 2012 г.

2.3. ОПИСАНИЕ ЗДАНИЯ

Характеристики нежилого здания по адресу: Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Восстановления, дом 7, литера А		
Площадь улучшения (нежилого здания), кв. м	503,7	Согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Кадастровый номер	78:40:0009042:2011	Согласно Заданию на оценку и выписки из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Кадастровая стоимость здания, руб.	8 259 330,29	Согласно выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Тип недвижимости	Нежилое здание	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Год ввода в эксплуатацию	1917	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Год капитального ремонта / реконструкции	1977	по данным Технического паспорта на 25 сентября 2012 г.
Этажность	2	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Назначение	нежилое	по данным Росреестра и выписке из ЕГРН № 78/001/006/2019-13991 от 20.06.019
Обеспеченность инженерной инфраструктурой	Водопровод, газ, электроснабжение — утрачены	по данным Технического паспорта на 25 сентября 2012 г., по данным визуального осмотра

¹ <http://pk5.rosreestr.ru>

² <http://www.rgis.spb.ru/map/promomappage.aspx>



Информация об объекте из открытых источников

Двухэтажное здание было построено до революции, но точная датировка неизвестна. Последним хозяином был отдел вневедомственной охраны по Красносельскому району. В середине 2000-х годов отдел покинул объект. С тех пор он пустует и разрушается.

По состоянию на 28.02.2018 г.:

Заместитель главы администрации Красносельского района Геннадий Дмитриев рассказал изданию «Канонеру»³, что в октябре прошлого года состоялось совещание, на котором обсуждалась судьба объекта. В первую очередь распорядились подготовить заключение о техническом состоянии здания, а уже на его основе комитет имущественных отношений примет решение, что делать — сносить или восстанавливать.

Старинное двухэтажное здание находится в границах памятника архитектуры «Сад бывшего Красносельского театра», при этом сама памятником не числится.

По состоянию на 13.05.2019 г.:

Из информации из открытых источников органы власти приняли решение «уничтожения указанного имущества». «Вариант продажи здания или проведение его капитального ремонта не рассматривается, потому что в отношении здания в установленном порядке принято иное управленческое решение: здание признано аварийным и подлежащим сносу, как пояснили «Канонеру»⁴ в комитете имущественных отношений.

Однако, чтобы снести объект, для этого необходимо соглашение администрации Красносельского района, на 13.05.2019 от нее ответа не поступало. Без него не может состояться заседание комиссии по распоряжению имуществом, на котором и должен быть принят окончательное решение.

В соответствии с информацией из открытых источников⁵ на 06.05.2012 г.: ранее здесь располагался авангардный лагерь, а здание служило одним из его корпусов. Здание заброшено и подвергалось воздействию пожара. Примерно до 2007 г. здесь находился ОВО Красносельского района. Со слов местных жителей, во время оккупации 1941-44 гг. в здании находилось гестапо.

Фотографии объекта на 2012 год:



³ <http://kanoner.com/2018/02/28/158785/>

⁴ <http://kanoner.com/2019/05/13/162992/>

⁵ <http://www.citywalls.ru/house21296.html>



2.4. ОПИСАНИЕ ЛОКАЛЬНОГО МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ

Согласно административно-территориальному делению, оцениваемый объект недвижимого имущества расположен в Красносельском районе г. Санкт-Петербурга.

Характер окружающего типа землепользования

Объект оценки расположен в центральной части г. Красное Село. Ближайшее окружение объекта оценки представлено объектами жилой индивидуальной застройкой и многоквартирными домами, зоной рекреации: парк Красное Село. В непосредственной близости к объекту располагаются также продуктовый гипермаркет «Лента» на расстоянии около 570 м, продуктовый магазин «Дикси» на расстоянии 680 м, пляж у озера «Безымянное» на расстоянии 520 м.

Транспортная доступность

Объект оценки удален от оживленной транспортных магистралей: проспект Ленина, шоссе Гатчинское и шоссе Кингисеппское, на расстояние около 700 м. Проспект Красных Командиров находится на расстоянии 430 м. Транспортная доступность транспортом без ограничений, состояние дорожного покрытия – хорошее.

Транспортная доступность объекта оценки общественным транспортом характеризуется как «удовлетворительная». Ближайшая остановка общественного транспорта расположена на расстоянии около 250 м.

Градостроительное зонирование

Согласно данным Росреестра, земельный участок относится к землям населенных пунктов, разрешенное использование земельного участка для иных видов использования, характерных для населенных пунктов, по документу: бытовое обслуживание.

Согласно Закону Санкт-Петербурга от 22.12.2005 №728-99 «О Генеральном плане Санкт-Петербурга» (в ред. Закона Санкт-Петербурга от 19.12.2018 №763-161), объект оценки располагается в зоне «P2» - *Зона зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.*

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 №524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» (в редакции постановления Правительства Санкт-Петербурга от 28.06.2018 №526), рассматриваемая территория входит в зону: «TR2» – *зона рекреационного назначения – зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.*

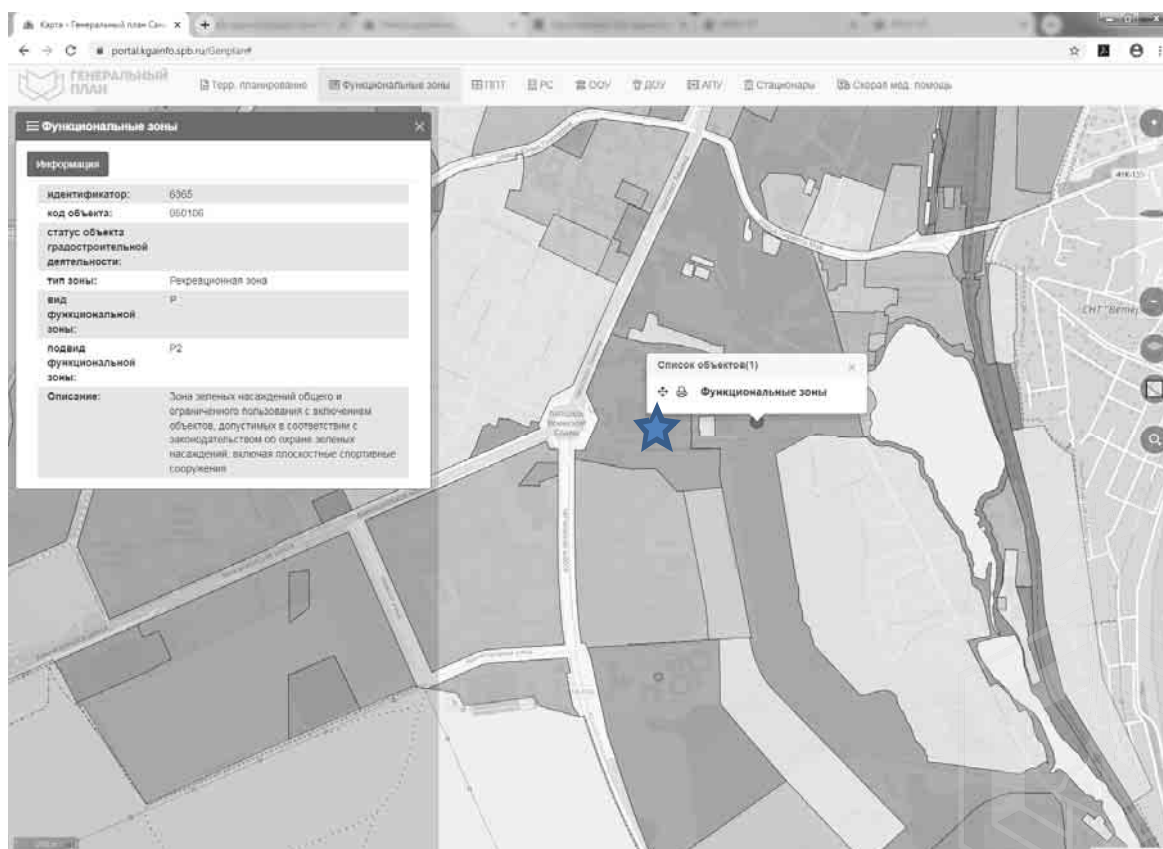


Рисунок 3. Расположение объекта на карте Генерального плана г. Санкт-Петербурга



Рисунок 4. Расположение объекта оценки на карте градостроительного зонирования (ПЗЗ)



2.7. ОБРЕМЕНЕНИЯ (ОГРАНИЧЕНИЯ) ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ

В соответствии с выпиской из ЕГРН на земельный участок № 78/001/006/2019-14589 от 21.06.2019, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Восстановления, участок 51, не зарегистрировано.

В соответствии с выпиской из ЕГРН на здание № 787/001/006/210-13991 от 20.06.2019, ограничений (обременений) прав на оцениваемый объект по адресу: г. Санкт-Петербург, г. Красное Село, ул. Восстановления, д. 7, лит. А, не зарегистрировано.

Здание:

Здание расположено на территории объекта культурного наследия регионального значения «Сад бывшего Красносельского театра. Сад».

Территория объекта культурного наследия подлежит государственной охране и использованию в соответствии с Федеральным законом от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации» (далее - Закон № 73-ФЗ), Законом Санкт-Петербурга от 12.07.2007 № 333-64 «Об охране объектов культурного наследия в Санкт-Петербурге», а также иными нормативными правовыми актами.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Объект находится в зоне Р2 - зоне зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения.

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Объект находится в территориальной зоне ТР2 - зоне рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок:

Земельный участок расположен в границах объекта культурного наследия регионального значения «Сад бывшего Красносельского театра» (основание: Закон Санкт-Петербурга № 30-10 от 20.03.1996; адрес НПА: г. Красное Село, Восстановления ул.).

Земельные участки в границах территорий объектов культурного наследия, включенных в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, а также в границах территорий выявленных объектов культурного наследия относятся к землям историко-культурного назначения, правовой режим которых регулируется земельным законодательством Российской Федерации и Закон № 73-ФЗ.

Согласно Закону № 73-ФЗ требования к использованию земельного участка в границах объекта (выявленного объекта) культурного наследия.

1. В границах территории объекта культурного наследия:

1) на территории памятника или ансамбля запрещаются строительство объектов капитального строительства и увеличение объемно-пространственных характеристик, существующих на территории памятника или ансамбля объектов капитального строительства; проведение земляных, строительных, мелиоративных и иных работ, за исключением работ по сохранению объекта культурного наследия или его отдельных элементов, сохранению историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия;

2) на территории достопримечательного места разрешаются работы по сохранению памятников и ансамблей, находящихся в границах территории достопримечательного места, работы, направленные на обеспечение сохранности особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению; строительство объектов капитального строительства в целях воссоздания утраченной градостроительной среды; осуществление ограниченного строительства, капитального ремонта и реконструкции объектов капитального строительства при условии сохранения особенностей достопримечательного места, являющихся основаниями для включения его в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации и подлежащих обязательному сохранению;

3) на территории памятника, ансамбля или достопримечательного места разрешается ведение хозяйственной деятельности, не противоречащей требованиям обеспечения сохранности объекта культурного наследия и позволяющей обеспечить функционирование объекта культурного наследия в современных условиях.

2. Применительно к территории достопримечательного места градостроительный регламент устанавливается в соответствии с законодательством Российской Федерации с учетом требований подпункта 2 пункта 1 раздела II настоящих ограничений.

3. Особый режим использования земельного участка, в границах которого располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом № 73-ФЗ, земляных, строительных, мелиоративных, хозяйственных работ, указанных в статье 30 Федерального закона работ по использованию лесов и иных работ при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам.

Особый режим использования водного объекта или его части, в границах которых располагается объект археологического наследия, предусматривает возможность проведения работ, определенных Водным кодексом Российской Федерации, при условии обеспечения сохранности объекта археологического наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, либо выявленного объекта археологического наследия, а также обеспечения доступа граждан к указанным объектам и проведения археологических полевых работ в порядке, установленном Законом № 73-ФЗ.

В соответствии с Генеральным планом Санкт-Петербурга, утвержденным Законом Санкт-Петербурга от 22.12.2005 № 728-99, Земельный участок находится в зоне Р2 - зоне зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов, допустимых в соответствии с законодательством об охране зеленых насаждений, включая плоскостные спортивные сооружения

В соответствии с постановлением Правительства Санкт-Петербурга от 21.06.2016 № 524 «О Правилах землепользования и застройки Санкт-Петербурга» Земельный участок находится в территориальной зоне ТР2 - зоне рекреационного назначения - зеленых насаждений общего и зеленых насаждений ограниченного пользования с включением объектов инженерной инфраструктуры.

Земельный участок площадью 419 кв. м (весь) находится в границах объекта культурного наследия.

На Земельный участок распространяются следующие ограничения (обременения) в использовании:

- территория объекта культурного наследия.

Согласно Закону СПб от 08.10.2007 №430-85 «О зеленых насаждениях общего пользования» (ред. От 15.03.2019, с изм. От 28.03.2019):

Участок отсутствует в Перечне зеленых насаждений общего пользования городского значения, в Перечне зеленых насаждений общего пользования местного значения и в Перечне территорий зеленых насаждений общего пользования резерва озеленения, указанных в приложениях 1, 4 и 7 к Закону.



ФОТОГРАФИИ ОБЪЕКТА ОЦЕНКИ
Санкт-Петербург, город Красное Село, ул. Восстановления, дом 7, литера А:



Фото №1: Вид здания с южной стороны.



Фото №2: Вид здания с западной стороны.



Фото №3: Вид внутренних лестниц здания.



Фото №4: Вид помещений второго этажа здания.



2.9. ВЫВОДЫ ПО АНАЛИЗУ НАИЛУЧШЕГО ИСПОЛЬЗОВАНИЯ ОБЪЕКТА:

На основании анализа градостроительной документации, а также принимая во внимание анализ мониторинга рынка и выводы, сделанные по итогам описания Объекта оценки, Оценщик считает, что *наиболее эффективным вариантом использования объекта оценки является его капитальный ремонт/реконструкция и использование под нежилые цели.*

2.10. РЕЗУЛЬТАТЫ ПРОВЕДЕНИЯ ОЦЕНКИ

Наименование объекта	Значение
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., без НДС.	6 800 000
Рыночная стоимость здания, руб. без НДС	5 200 000
Рыночная стоимость земельного участка, руб. НДС не облагается,	1 600 000
Рыночная стоимость здания, руб. с учетом НДС	6 240 000
Рыночная стоимость Объекта оценки, руб., с учетом НДС.	7 840 000

